COLLECTION ANALYSE SECTORIELLE

BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET INDUSTRIELS PRÉFABRIQUÉS À OSSATURE DE BOIS ET VÉHICULES RÉCRÉATIFS NON MOTORISÉS

Évolution
de l'industrie en 1982

Industrie Québec

84- 2952 /

BATIMENTS RESIDENTIELS ET INDUSTRIELS PREFABRIQUES A OSSATURE DE BOIS ET VEHICULES RECREATIFS NON MOTORISES

EVOLUTION DE L'INDUSTRIE EN 1982

PRÉPARÉ PAR: Paul Duchaine

DIRECTION Biens de consommation
Service des produits du bâtiment

QUÉBEC ☒
MONTRÉAL ☐

Date Juillet 1983

Gouvernement du Québec
Ministère de l'Industrie,
du Commerce et du Tourisme
Direction générale de l'Industrie

TABLE DES MATIERES

		PAGE
AVANT-PROPOS		3
SOMMAIRE		
- La construction de bâtiments en 1982 et prévisions pour 1983		5
- La préfabrication en 1982		6
TABLEAU SYNTHESE 1982		8
CHAPITRE I	- BATIMENTS PREFABRIQUES	
	A- Sectionnels/modulaires (résidentiels)	9
	B- Panneaux (résidentiels)	13
	C- Pièces sur pièces (résidentielles)	16
	D- Industriels	18
	E- Exportation	19
CHAPITRE II	- MAISONS MODULES (RESIDENTIELLES)	21
CHAPITRE III	- ROULOTTES DE VOYAGE (NON MOTORISEES)	25
CHAPITRE IV	- Liste des fabricants québécois de bâtiments résidentiels et industriels préfabriqués et de véhicules récréatifs non-motorisés	27
ANNEXE 1	- Bulletin économique de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec	37
ANNEXE 2	- Mises en chantier 1961-1981	41
	- Demande de logement 1961-1981 et Prévisions de la demande de logements 1981-2001	42

AVANT-PROPOS

Ce document a pour but de démontrer l'évolution dans l'industrie du bâtiment préfabriqué au Québec en 1982. Les renseignements obtenus des manufacturiers par la Direction générale de l'industrie du M.I.C.T. ont permis d'établir la valeur et les quantités des expéditions, les exportations, le nombre d'employés à la production, ainsi que les prévisions des expéditions pour 1983.

La Direction générale de l'industrie désire se servir de ce document comme outil d'information sur l'évolution de ce secteur d'activité économique en renseignant, d'une part, les manufacturiers impliqués dans ce domaine et, d'autre part, les différents agents économiques reliés de près ou de loin au développement de l'industrie au Québec.

Malgré nos efforts pour que ce document soit à jour en date de sa publication, nous apprécierions que tout erreur, omission ou changement observés soient portés à l'attention de:

Paul Duchaine
Ministère de l'Industrie,
du Commerce et du Tourisme
Direction des biens de consommation
Service des produits du bâtiment
710, Place d'Youville, bureau 903
Québec (QC) G1R 4Y4
Tél.: (418) 643-3036

Nous désirons remercier tous les industriels qui ont participé à la réalisation de ce travail, ainsi que toutes les personnes qui nous ont apporté leur collaboration.

SOMMAIRE

La construction de bâtiments en 1982 et prévisions pour 1983

Selon Statistique Canada, les permis de bâtir de maisons unifamiliales et de logements de janvier à la fin de décembre 1982 ont été de 21 494 unités, alors que pour la même période en 1981, ils avaient été de 28 250.

Permis de construction domiciliaire au Québec de janvier à décembre (1980, 1981, 1982)

Types de construction	1980	1981	1982 *
Simples	15 748	13 300	11 511
Doubles	2 543	1 950	1 917
Rangées	692	900	783
Appartements	10 338	12 100	7 283
TOTAL	29 321	28 250	21 494

Source: Statistique Canada, catalogue no 64-001.

* Voir Annexe 2 pour les prévisions 1982-2000.

Malgré une augmentation de la demande de maisons unifamiliales dans les trois derniers mois de 1982 due aux programmes gouvernementaux d'aide à l'habitation (Corvée Habitation, etc.) et à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire, le total annuel de tous les types de construction domiciliaire accuse une diminution de 23,0% sur l'année 1981. Les taux d'intérêt hypothécaire très élevés et l'incertitude économique ont été les plus importants facteurs de cette diminution.

Par ailleurs, selon les fabricants, les perspectives de la construction en 1983 seront meilleures à condition que les taux d'intérêt hypothécaire continue de baisser ou de se maintenir à un taux raisonnable. L'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (A.P.C.H.Q.), maintient également cette assertion dans un bulletin économique publié en 1982. Ce bulletin est en annexe en page 37.

La préfabrication en 1982

Le bâtiment préfabriqué n'a pas échappé à ce phénomène. La maison usinée du type sectionnel/modulaire a été la plus affectée comme l'indique le tableau synthèse page 8. Les expéditions qui étaient de 2 023 unités en 1981 ont régressé de 43% en 1982 pour atteindre 1 174 unités. Les expéditions hors-Québec (Canada) de tout le secteur ont été de 229 unités (4 353 023$).

Les exportations internationales de bâtiments préfabriqués ont également subi une diminution, non pas que la demande mondiale ait été plus faible, mais en raison de l'affaiblissement des devises européennes et de l'augmentation de la valeur du dollar canadien au cours de l'année 1982. Ces évènements ont favorisé les manufacturiers de bâtiments préfabriqués européens dont les soumissions ont été récemment plus basses, parfois jusqu'à 40% dans plusieurs pays d'Afrique, dont l'Algérie, ainsi qu'au Moyen Orient, etc.

Au total, les expéditions hors Québec et les exportations internationales représentent 883 unités ou 63 000 000$, soit 56,8% des expéditions totales du secteur.

La faiblesse de la demande dans toutes les régions du Québec a obligé quelques entreprises à fermer leurs portes et d'autres à discontinuer temporairement leurs activités.

TABLEAU SYNTHESE
1982

Bâtiments préfabriqués	Fabricants (nombre)		Expéditions (unités)		Valeur '000 $		Nombre de salariés à la production*	
Sectionnel/modulaires	21	(26)	1 174	(2 023)	30 811	(47 709)	373	(640)
Panneaux fermés et ouverts	5	(6)	424	(490)	6 345	(6 484)	48	(63)
Pièces sur pièces	3	(5)	56	(190)	1 029	(3 472)	17	(37)
Industriels	6	(5)	62	(768)	1 900	(17 219)	14	(120)
Exportations	2	(4)	654	(1 784)	58 600	(68 212)	300	(566)
Maisons-modules	5	(7)	400	(674)	8 802	(13 679)	80	(134)
Total	42	(53)	2 770	(5 929)	107 487	(156 775)	832	(1 560)
Véhicules récréatifs non motorisés								
Roulottes de voyage	2	(2)	476	(1 166)	3 300	(11 300)	52	(120)
Grand total	44	(55)	3 246	(7 095)	110 787	(168 075)	884	(1 680)

* Sur une base de douze mois
** Les chiffres entre parenthèses indiquent les données pour 1981

Source: Direction générale de l'industrie.

CHAPITRE 1

BATIMENTS PREFABRIQUES

A- SECTIONNELS/MODULAIRES (RESIDENTIELS)

DESCRIPTION

Habitations composées généralement de deux et parfois trois ou quatre sections complètement fabriquées et assemblées à l'usine. Les sections ou modules sont ensuite glissées sur des fardiers spéciaux et de là acheminées vers leurs lieux d'installations où, à l'aide de systèmes hydrauliques, on les glisse sur leurs fondations déjà existantes pour les boulonner ensemble.

Ce système de préfabrication, le plus répandu au Québec, présente plusieurs avantages sur la maison construite sur le site même. L'assemblage et la production de la maison sont faits à l'abri du gel, de la pluie, du froid et de la neige, et les matériaux sont ainsi protégés contre la détérioration. Le vol et le vandalisme sont, non seulement réduits, mais dans la plupart des cas éliminés. Le contrôle de qualité à l'usine s'effectue de manière continue à tous les stades et le climat tempéré de l'usine favorise des vérifications plus faciles de la part des différents inspecteurs.

Cette forme de préfabrication est surtout avantageuse pour celui qui désire demeurer dans des régions rurales. Elle permet une occupation rapide et peut entraîner des économies à l'achat.

TABLEAU 1

BATIMENTS RESIDENTIELS PREFABRIQUES
SECTIONNELS OU MODULAIRES

SITUATION A LA FIN DE 1982

A - Unifamiliaux (détachés)
B - Multifamiliaux (logements)

	A	B
Nombre de fabricants	21	2*
Valeur des expéditions	29 231 000 $	1 580 000 $
Expéditions (unités)	1 072	102
Inventaire fini non vendu au 31 décembre (unités)	0	0
Expéditions dans les autres provinces (unités)	126	0
Exportations aux Etats-Unis (unités)	60	0
Nombre moyen d'employés à la production	373	n.d.
Superficie totale des usines en m^2	35 628	n.d.

* Ce nombre de fabricants est inclus dans le nombre 21 de la colonne A

Source: Direction générale de l'industrie.

LE MARCHE

Les maisons sectionnelles ou modulaires sont principalement des maisons simples, et selon Statistique Canada, les permis de bâtir de maisons simples détachées au Québec continuent de diminuer depuis 1977.

La part de la maison préfabriquée sectionnelle ou modulaire sur la totalité de la construction simple détachée en 1982 enregistre une diminution de 5,3%.

TABLEAU 2

BATIMENTS RESIDENTIELS PREFABRIQUES
SECTIONNELS OU MODULAIRES

EVOLUTION DEPUIS 1971

ANNEE	NBRE PERMIS DE BATIR AU QUEBEC MAISONS SIMPLES	EXPEDITIONS DE MAISONS PREFABRIQUES (UNITES)	VARIATION DES EXPEDITIONS EN %	PART EN % DU MARCHE POUR LA MAISON PREFABRIQUEE
1971	17 609	2 092	-	11,8
1972	18 980	3 879	85,0	20,4
1973	22 172	4 747	22,3	20,9
1974	22 666	5 170	8,9	22,8
1975	26 138	5 837	12,9	22,9
1976	30 909	6 433	10,3	20,8
1977	27 328	5 741	(11,7)	21,0
1978	24 100	4 612	(19,6)	19,1
1979	21 200	4 619*	nulle	21,7
1980	15 200	2 243*	(51,4)	14,7
1981	13 300	2 058*	(8,2)	15,4
1982	11 511	1 174*	(43,0)	10,1

* Inclut le logement multifamilial.
Les chiffres entre parenthèses indiquent une diminution.

Source: - Direction générale de l'Industrie
- Statistique Canada, cat. no 64 001.

PREVISIONS POUR 1983

Selon notre enquête auprès des fabricants, les expéditions en 1983 devraient être d'environ 1 600 unités (1 174 en 1982) par rapport à une capacité de production de 4 800 ([1])

OBSERVATIONS, TENDANCES ET EVOLUTION

Observations

Selon "The Red Book of Housing Manufacturers", édition annuelle américaine du bâtiment préfabriqué, les petites et moyennes entreprises oeuvrant dans ce secteur se limitent généralement à exploiter leur marché dans un rayon de 100 km de l'usine, ce qui n'est pas toujours le cas au Québec. Un marché restreint géographiquement a l'avantage d'éliminer les ventes par l'entremise de concessionnaires, diminuant ainsi le coût final de la maison. De plus, ces limites de distance favorisent le service après vente par le fabricant même plutôt que par d'autres entreprises locales ou régionales. Bien souvent, ces dernières n'ont pas la main-d'oeuvre nécessaire pour exécuter avec rapidité et avec compétence les ajustements ou réparations souvent requis d'une maison nouvellement installée.

Tendances

De tous les types de maisons préfabriquées, le type sectionnel/modulaire demeure le plus en demande (voir le tableau synthèse, page 8). Cette tendance devrait se maintenir dans l'avenir. La rapidité d'occupation de la maison, environ deux jours après sa livraison sur le site, demeure un facteur important de sa popularité surtout dans les régions éloignées.

([1]) La capacité de production dans ce rapport se définit toujours comme étant la capacité basée sur une seule équipe de travail.

Evolution

Deux innovations sont à souligner dans le secteur au Québec en 1982.

La première, développée par Tréco Inc. de Saint-Romuald, consiste à assembler en usine, dans un seul module, les parties mécaniques d'un logement, soit une ou deux salles de bain, cuisine et salle de lavage. Une fois ces modules rendus sur le chantier, ils peuvent être empilés l'un sur l'autre lorsqu'il s'agit de bâtiments multifamiliaux à plusieurs étages. Les autres parties du bâtiment sont ensuite complétées sur le chantier même. Ce module mécanique présente plusieurs avantages: assemblage à l'épreuve des intempéries et du vol, meilleur contrôle de la qualité, production en séries favorisant une production rapide. De plus, ce module a été conçu pour s'intégrer dans un conteneur pour être exporté partout dans le monde.

La deuxième développée par les Systèmes Archimède Inc. de Saint-Frédéric de Beauce, consiste en des modules dont les formes et les dimensions sont standardisées. Ces modules d'environ 400 pi^2 chacun sont individuellement soutenus par un seul pilier de béton. Ils peuvent donc être installés sur des terrains accidentés. C'est pourquoi on l'a surnommé "la maison tout terrain". Ce principe de construction permet des additions à n'importe quel moment et sur n'importe quelle façade.

B- PANNEAUX (RESIDENTIELS)

DESCRIPTION

Ce principe consiste à préfabriquer en usine l'ossature des murs et les fermes de la toiture. Souvent, les murs comprennent l'isolation, la finition extérieure, sauf s'il s'agit de briques ou de pierres, et incluent les portes, les fenêtres, les conduits électriques, la plomberie, le pare-vapeur, les couvre-planchers et la finition.

Sur le chantier, grâce à une équipe d'installateurs spécialisés, quelques heures suffiront pour assurer le montage sur des fondations déjà existantes.

Ce principe de préfabrication permet une plus grande flexibilité de dimension et d'apparence que celui de la maison sectionnelle.

TABLEAU 3

BATIMENTS RESIDENTIELS PREFABRIQUES

PANNEAUX

SITUATION A LA FIN DE 1982

A - Unifamiliaux simples détachés

B - Multifamiliaux (logements)

	A	B
Nombre de fabricants	5	1*
Valeur des expéditions	6 345 000 $	420 000 $
Expéditions (unités)	364	60
Inventaire fini non vendu au 31 décembre (unités)	0	0
Expéditions dans les autres provinces (unités)	5	0
Exportations aux Etats-Unis (unités)	0	0
Nombre moyen d'employés à la production	48	n.d.
Superficie totale des usines en m^2	7 877	n.d.

* Ce fabricant est inclus dans les 5 de la colonne A.

Source: Direction générale de l'industrie

TABLEAU 4

BATIMENTS RESIDENTIELS PREFABRIQUES

PANNEAUX

EVOLUTION DEPUIS 1977

ANNEE	NBRE PERMIS DE BATIR AU QUEBEC MAISONS SIMPLES	EXPEDITIONS DE MAISONS PREFABRIQUEES (UNITES)	VARIATION DES EXPEDITIONS EN %	PART EN % DU MARCHE POUR LA MAISON PREFABRIQUEE
1977	27 328	430	-	1,5
1978	24 100	457	6,2	1,8
1979	21 200	506*	10,7	2,0
1980	15 200	330*	(35,0)	2,2
1981	13 300	490*	32,6	3,6
1982	11 511	424*	(13,4)	3,7

* Inclut le bâtiment multifamilial.

Les chiffres entre parenthèses indiquent une diminution.

Source: - Direction générale de l'industrie
- Statistique Canada, cat. no 64 001.

LE MARCHE

Le pourcentage de la maison préfabriquée en panneaux sur la totalité de la construction unifamiliale détachée en 1982 continue de progresser depuis 1977.

PREVISIONS POUR 1983

Selon une enquête auprès des fabricants, les expéditions en 1983 devraient être d'environ 482 unités (424 en 1982), par rapport à une capacité de production de 1 650 unités avec une seule équipe de travail.

C- PIECES SUR PIECES (RESIDENTIELLES)

DESCRIPTION

Cette fabrication consiste à préparer en usine tout le matériel nécessaire à l'assemblage de murs composés de madriers de 4" à 6" d'épaisseur par 6" à 10" de largeur.

Sur le chantier, ces pièces sont posées horizontalement l'une sur l'autre et forment les murs porteurs qui supportent les charges du toit et des plafonds. Ce principe de construction est aussi communément appelé "charpente pleine". Généralement, les portes et les fenêtres sont fournies avec l'ensemble des murs.

Toutes les autres composantes de la maison sont fournies et installées, soit par l'acheteur ou un entrepreneur en construction, et parfois par le fabricant.

TABLEAU 5

BATIMENTS RESIDENTIELS PREFABRIQUES
PIECES SUR PIECES

SITUATION A LA FIN DE 1982

Unifamiliaux seulement

Nombre de fabricants	3
Valeur des expéditions	1 029 000 $
Expéditions (unités)	56
Expéditions des ensembles vers les autres provinces et à l'exportation	13
Nombre moyen d'employés à la production	17
Superficie totale des usines en m^2	9 500

Source: Direction générale de l'industrie.

TABLEAU 6

BATIMENTS RESIDENTIELS PREFABRIQUES

PIECES SUR PIECES

EVOLUTION DEPUIS 1978

ANNEE	EXPEDITIONS (UNITES)	VARIATION DES EXPEDITIONS EN %
1978	493	-
1979	492	nulle
1980	277	(44,0)
1981	190	(31,4)
1982	56	(70,5)

Les chiffres entre parenthèses indiquent une diminution.

Source: Direction générale de l'industrie

PREVISIONS POUR 1983

Selon un sondage auprès des fabricants, la production de 1983 devrait être d'environ 80 ensembles sur une capacité de production de 1 000.

OBSERVATIONS

La maison de pièce a été la plus affectée en 1982 comme le démontre le tableau 6, soit une diminution de 70% de la production par rapport à 1981. Ceci s'explique en partie par sa particularité de matériaux plus dispendieux utilisés dans les murs soit des madriers de bois (charpente pleine). Aussi, une étude effectuée aux Etats-Unis, il y a quelques années, avait démontrée que 5 à 6% seulement de la population s'intéressait à l'achat d'une maison de pièces.

D - BATIMENTS INDUSTRIELS PREFABRIQUES

DESCRIPTION

Un bâtiment ou une unité industrielle préfabriqués peut être un dortoir, un bureau administratif, une salle à manger, un atelier, un laboratoire, etc., mais exclut l'habitation familiale.

Ces bâtiments relocalisables sont généralement acheminés vers des chantiers de construction de toutes sortes tels que les travaux hydro-électriques de la Société d'énergie de la Baie James ou autres.

SITUATION A LA FIN DE L'ANNEE	1982	1981
Nombre de fabricants	6	5
Expéditions (janv.-déc.) - unités	62	768
Valeur des expéditions (en '000 $)	1 900	17 219
Expéditions vers autres provinces (unités)	0	170
Nombre moyen d'employés à la production	14	120

COMMENTAIRES

La préfabrication de bâtiments industriels est à la baisse depuis quelques années. Ces unités relocalisables étaient surtout requises et utilisées dans les projets de développement du Grand Nord québécois tels que la Société d'énergie de la Baie James, les mines de fer, etc. La plupart de ces développements étant maintenant partiellement ou complètement réalisés, ces bâtiments sont relocalisés vers de nouveaux développements. Compte tenu de ces faits, la demande pour de nouveaux bâtiments demeurera faible durant les prochaines années.

TABLEAU 7

E - BATIMENTS RESIDENTIELS ET INDUSTRIELS PREFABRIQUES DESTINES A L'EXPORTATION*

SITUATION A LA FIN DE L'ANNEE	1982	1981
Nombre de fabricants	2	4
Expéditions (janv.-déc.) - unités	654	1 784
Valeur des expéditions (en '000 $)	58 600	68 212
Nombre moyen d'employés à la production	300	566

Source: Direction générale de l'industrie

ORIENTATIONS ET TENDANCES

La valeur des exportations repose sur 4 à 5 commandes seulement. Elle peut varier énormément d'une année à l'autre, dépendant de la force ou de la faiblesse des devises d'autres pays exportateurs versus le dollar canadien. Présentement, les devises européennes et scandinaves, plus faible que la nôtre, favorisent les manufacturiers de ces pays. En 1982, les exportations de bâtiments québécois ont surtout été dirigées vers l'Algérie, le Moyen Orient et d'autres pays d'Afrique du Nord.

Il est à prévoir que dans l'avenir les pays importateurs s'organiseront pour fabriquer à l'intérieur de leur pays ce qu'ils importaient jusqu'à maintenant. Ces pays rechercheront donc la connaissance et la technologie (transfert de technologie). Pour ce faire, plusieurs manufacturiers québécois sont actuellement approchés ou à négocier des ententes à cet effet.

* Cette section regroupe les fabricants québécois dont le principal marché se situe au niveau international et plus particulièrement sur les continents africain, européen et sud-américain. Les chiffres ci-dessus ne sont pas inclus dans les tableaux 1 à 6.

CHAPITRE II

BATIMENTS PREFABRIQUES

MAISONS MODULES (RESIDENTIELLES)

DESCRIPTION

Communément appelées maisons mobiles, ces habitations sont entièrement fabriquées à l'usine et transportables. Elles offrent des normes d'espace sensiblement égales à celles que prévoit le Code canadien pour la construction résidentielle, conçues pour être remorquées sur leurs propres roues jusqu'aux lots qui leur sont destinés et pouvant être alors installées sur des vérins, des piliers ou des fondations permanentes. Elles comprennent les installations qui permettent de les raccorder aux services publics et de les habiter à longueur d'année.

TABLEAU 8

MAISONS MODULES

SITUATION A LA FIN DE L'ANNEE	1982	1981
Unifamiliales (détachées)		
Nombre de fabricants	5	7
Valeur des expéditions (en '000 $)	8 802 $	13 769
Expéditions (unités)	400	674
Expéditions vers les autres provinces (unités)	10	45
Exportations aux Etats-Unis (unités)	3	6
Nombre moyen d'employés à la production	80	134
Superficie totale des usines en m^2	11 000	13 331

Source: Direction générale de l'industrie

TABLEAU 9

BATIMENTS RESIDENTIELS PREFABRIQUES

MAISONS MODULES

EVOLUTION DEPUIS 1971

ANNEE	NBRE PERMIS DE BATIR AU QUEBEC MAISONS SIMPLES*	EXPEDITIONS DE MAISONS MODULES (UNITES)	VARIATION DES EXPEDITIONS EN %	PART EN % DU MARCHE POUR LA MAISON MODULE
1971	17 609	2 793	-	13,6
1972	18 980	4 980	78,0	20,7
1973	22 712	7 562	52,0	24,9
1974	22 666	7 672	1,5	22,3
1975	26 138	5 262	(31,0)	16,7
1976	30 909	5 762	10,0	15,7
1977	27 328	4 552	(21,0)	14,2
1978	24 100	2 741	(40,0)	10,2
1979	21 200	1 952	(28,7)	8,4
1980	15 200	928	(53,0)	5,7
**1981	13 300	674	(27,3)	4,8
1982	11 511	400	(40,6)	3,3

** Inclut le logement multifamilial.

Les chiffres entre parenthèses indiquent une diminution.

Source: - Direction générale de l'industrie

*- Statistique Canada, cat. no 64 001.

PART DU MARCHE

Ce secteur continue de régresser depuis quelques années: de 7 672 unités expédiées en 1974 (année record), elles sont passées à 400 en 1982.

PREVISIONS POUR 1983

Selon un sondage auprès des manufacturiers, les expéditions en 1983 devraient être d'environ 380 unités sur une capacité de production de 595.

OBSERVATIONS

La part du marché de la maison module qui avait atteint 25% de toute l'habitation unifamiliale au Québec en 1975 a régressé continuellement pour atteindre 3,4% en 1982. Plusieurs facteurs ont contribué à cette désescalade:

1. La réticence des municipalités à aménager, à l'intérieur de leurs territoires, des zones conçues pour cette forme d'habitation. Les motifs souvent évoqués sont:
   - Distances souvent très longues et coûteuses pour rendre les services d'infrastructure (eau, égoûts, etc.)
   - Revenus provenant des taxes foncières moindres que la maison conventionnelle sur fondation, etc.

2. La Loi sur la protection du territoire agricole, sanctionnée le 22 décembre 1978, qui ne permet pas de développement de zones résidentielles sur des terres agricoles.

3. La Loi sur la protection de l'environnement qui ne permet plus la construction de maisons simples sur des terrains de moins de 2 700 mètres carrés n'ayant pas les services publics d'eau et d'égoûts. Les municipalités sont donc tenues de se conformer à cette loi.

4. La maison module est généralement financée à l'aide d'un prêt bancaire conventionnel sur une période de 12 ans. Les coûts mensuels de remboursement sont sensiblement les mêmes que ceux d'une maison conventionnelle lorsque cette dernière est financée par un prêt hypothécaire répartit sur une période variant de 25 à 35 ans.

Selon "The Red Book of Housing Manufacturers", publication annuelle américaine de la fabrication de bâtiments résidentiels, les expéditions sont demeurées relativement stables dans ce pays depuis 1975 (moyenne annuelle 250 000 unités) malgré une baisse des mises en chantier au cours des dernières années.

TENDANCES

En dépit des faits ci-haut mentionnés, les manufacturiers québécois s'accordent à prédire une augmentation de la demande en 1983. Cette assertion semble juste puisque de janvier à mars 1983, les commandes ont été relativement plus fortes que pour la même période en 1982.

CHAPITRE III

ROULOTTES DE VOYAGE (NON MOTORISEES)

TABLEAU 10

ROULOTTES DE VOYAGE (NON MOTORISEES)

SITUATION A LA FIN DE L'ANNEE	1982	1981
Nombre de fabricants	2	2
Valeur des expéditions (en '000 $)	3 300	11 300
Unités produites	476	1 166
Inventaire fini à l'usine, non vendu au 31 décembre 1982 (unités)	83	247
Expéditions vers les autres provinces (unités)	88	367
Exportations	0	0
Nombre moyen d'employés à la production	52	120

Source: Direction générale de l'industrie

TABLEAU 11

ROULOTTES DE VOYAGE (NON MOTORISEES)

EVOLUTION DEPUIS 1971

ANNEE	EXPEDITIONS (UNITES)	VARIATION DES EXPEDITIONS EN %
1971	2 987	-
1972	4 132	38,0
1973	7 363	78,0
1974	6 965	(5,0)
1975	5 832	(16,0)
1976	4 303	(26,0)
1977	2 110	(51,0)
1978	2 671	27,0
1979	4 415	65,0
1980	2 002	(55,0)
1981	1 166	(42,0)
1982	476	(59,1)

Les chiffres entre parenthèses indiquent une diminution.

Source: Direction générale de l'industrie

PREVISIONS POUR 1983

Les fabricants s'accordent à prédire des expéditions de 575 unités en 1983 sur une capacité de production de 2 500.

OBSERVATIONS

Le nombre d'unités produites ne reflète pas la tendance réelle du secteur car les ajustements d'inventaire sont importants. Dans les faits, les ventes en 1981 ont été de 1 044 unités, et celles de 1982 de 640 unités.

PREVISIONS POUR 1983

Les fabricants s'accordent à prédire des expéditions de 575 unités en 1983 sur une capacité de production de 2 500.

CHAPITRE IV

LISTE DES FABRICANTS QUEBECOIS DE BATIMENTS RESIDENTIELS ET INDUSTRIELS PREFABRIQUES ET DE VEHICULES RECREATIFS NON MOTORISES

A- Maisons modulaires ou sectionnelles

B- Maisons en panneaux

C- Maisons de pièces sur pièces

D- Maisons modules

E- Bâtiments industriels

F- Bâtiments pour l'exportation

G- Roulottes de voyage

H- Tentes-roulottes

A- MAISONS MODULAIRES OU SECTIONNELLES

Construction Goscobec Inc.
Parc Industriel
Case postale 907
409 Témiscouata
Rivière-du-Loup
G5R 2Y9
Tél.: (418) 862-9628

Construction Marcoux Inc. (Les)
Sainte-Marie
Comté de Beauce
G0S 2Y0
Tél.: (418) 387-5517

Domicilex Inc.
Parc Industriel
71, rue Cantin
Jonquière
G7X 7W8
Tél.: (418) 547-9301

Habitations J.L.L. Inc. (Les)
Case postale 99
Notre-Dame-des-Pins
Comté de Beauce
G0M 1A0
Tél.: (418) 774-3109

Habitations Techniques H.C. Ltée (Les)
2000, rue du Parc
Saint-Joseph
Comté de Beauce
G0S 2V0
Tél.: (418) 397-5274

Habitations Usitec
Division Construction PROCO Inc.
385, Rang 5
Saint-Bruno
Lac Saint-Jean
G0W 2L0
Tél.: (418) 668-3371

Industries Bonneville Ltée (Les)
1601, de l'Industrie
Beloeil
Comté Verchères
J3G 4S5
Tél.: (514) 464-1002

MAISONS MODULAIRES OU SECTIONNELLES (SUITE)

Industries Sainte-Anne-de-la-Rochelle Inc. (Les)
Sainte-Anne-de-la-Rochelle
Comté Shefford
J0E 2B0
Tél.: (514) 539-3100

Kahnawake Building System
Case postale 400
Kahnawake
J0L 1B0
Tél.: (514) 632-8930

Laurin & Fils Enr. (C.)
1247, route 40
Marieville
Comté Iberville
J0L 1J0
Tél.: (514) 460-7529

Maisons Gobeil Ltée
Case postale 175, route 111
La Sarre
Abitibi
J9Z 2X5
Tél.: (819) 333-2882

Maisons Mobiles Beauce Ltée
Case postale 729
Route Kennedy
Saint-Joseph (Beauce)
G0S 2V0
Tél.: (418) 397-6876

Maisons Nordique Limitée
Saint-Laurent-de-Galichant
Abitibi-Ouest
J0Z 2B0
Tél.: (819) 787-2680

Maisons Quebco Inc. (Les)
3200, boul. Industriel
Case postale 220
Val D'Or
J9P 4P3
Tél.: (819) 825-5410

Maisons Usinées Brouillette Inc.
107, rue Bordeleau
Joliette
Comté Joliette
J6E 2H7
Tél.: (514) 756-0225

MAISONS MODULAIRES OU SECTIONNELLES (SUITE)

Maisons Usinées du Groupe Select Inc. (Les)
30, rue Dollard
Saint-Pascal
Comté Kamouraska
G0L 3X0
Tél.: (418) 492-2347

Réal Bilodeau Inc.
314, rue Principale
Courcelles
Comté Frontenac
G0M 1C0
Tél.: (418) 483-5548

Résidences Huron Inc. (Les)
3505, boul. Laurier
Sainte-Madeleine
J0H 1S0
Tél.: (514) 795-3496

Roulottes Unik Inc.
50, rue Laflamme
Saint-Jérôme
Comté Terrebonne
J7Y 2C7
Tél.: (514) 436-8754

Systèmes Archimède Inc. (Les)
Case postale 100
Parc Industriel St-Frédéric
Tring Jonction
G0N 1P0
Tél.: (418) 426-3128

Yvon Champoux Inc.
Notre-Dame-du-Nord
Comté Témiscamingue
J0Z 3B0
Tél.: (819) 723-2253

B- MAISONS EN PANNEAUX

Charpentec Inc.
2122, boul. Hamel
Québec
G1P 2H7
Tél.: (418) 681-2553

Habitations Québord Ltée (Les)
213, Rang Saint-Jacques
Saint-Léonard-de-Portneuf
Comté Portneuf
G0A 4A0
Tél.: (418) 337-7969

Maisonec R.B. Inc.
874, rue Commerciale
Saint-Jean-Chrysostome
Comté Lévis
G0S 2T0
Tél.: (418) 839-6707

Manufacture Parent Limitée
70, De Rotterdam
Centre Industriel
Saint-Augustin
G0S 3E0
Tél.: (418) 878-2131

Modulex Inc.
2524, boul. Wilfrid Hamel
Québec
G1P 2J1
Tél.: (418) 681-0133

C- MAISONS DE PIECES SUR PIECES

Maisons d'Autrefois du Québec Inc.
Route 117 nord
Sainte-Agathe-des-Monts
Comté Terrebonne
J8C 2Z8
Tél.: (819) 326-6604

Maisons de Pièces Bondu Inc. (Les)
Lac-du-Cerf
Comté Labelle
J0W 1S0
Tél.: (819) 597-2612

Maisons en Bois Rond Laurentien Ltée (Les)
5636, route 117
Val Morin
Comté Terrebonne
J0T 2R0
Tél.: (819) 3920

* Someco Limitée
116, boul. des Laurentides
Piedmont
J0R 1K0
Tél.: (819) 227-3232

* En opération en 1983

D- MAISONS MODULES

Laurin & Fils Enr. (C.)
1247, route 40
Marieville
Comté Iberville
J0L 1J0
Tél.: (514) 460-7529

Maisons Mobiles Beauce Ltée
Case postale 729
Route Kennedy
Saint-Joseph (Beauce)
G0S 2V0
Tél.: (418) 397-6876

Maisons Mobiles Nordique Ltée
Saint-Laurent de Galichant
Abitibi-Ouest
J0Z 2B0
Tél.: (819) 787-2680

Maisons Usinées Grand-Prix Ltée
Route 104
La Prairie
Comté Laprairie
J5R 3Y3
Tél.: (514) 348-4142

Résidences Prince Inc. (Les)
10, boul. de l'Industrie
Princeville
Comté Arthabaska
G0P 1E0
Tél.: (819) 364-2237

E- BATIMENTS INDUSTRIELS

Construction Goscobec Inc.
Parc Industriel
Case postale 907
409, Témiscouata
Rivière-du-Loup
G5R 2Y9
Tél.: (418) 862-9628

Domicilex Inc.
Parc Industriel
71, rue Cantin
Jonquière
G7X 7W8
Tél.: (418) 547-9301

Fabricants Atlantic du Québec Inc. (Les)
187, rue Piché
Ville Saint-Pierre
H8R 1R4
Tél.: (514) 482-0696

Maisons Quebco Inc. (Les)
3200, boul. Industriel
Case postale 220
Val D'Or
J9P 4P3
Tél.: (819) 825-5410

Résidences Prince Inc. (Les)
10, boul. de l'Industrie
Princeville
Comté Arthabaska
G0P 1E0
Tél.: (819) 364-2237

Treco Inc.
Centre Industriel Saint-Romuald
Comté Lévis (Québec)
G6W 5M6
Tél.: (418) 839-8861

F- BATIMENTS POUR L'EXPORTATION

Modulex Inc.
2524, boul. Wilfrid Hamel
Québec
G1P 2J1
Tél.: (418) 681-0133
Télex: 05131703

Treco Inc.
Centre Industriel
Saint-Romuald
Comté Lévis
G6W 5M6
Tél.: (418) 839-8861
Télex: 0513303

G- ROULOTTES DE VOYAGE

Apalache Industries Limitée
Case postale 564
Boulevard Smith
Thetford Mines
Comté Mégantic
G6G 5T6
Tél.: (418) 338-4591

Roulottes Unik Inc.
50, rue Laflamme
Saint-Jérôme
Comté Terrebonne
J7Y 2C7
Tél.: (514) 436-8754

H- TENTES-ROULOTTES

Industries Loisir Bonair Ltée (Les)
755, rue Pope
Case postale 340
Cookshire
Comté Compton
J0B 1M0
Tél.: (819) 875-3351

ANNEXE 1

APCHQ

BULLETIN ÉCONOMIQUE

La relance en perspective

Au cours des derniers mois, la construction résidentielle a été le champ d'application d'un ensemble d'interventions visant à stabiliser, voire relancer, l'économie. Un tel réflexe apparaît tout à fait rationnel puisque ce secteur d'activités se situait au plus bas et qu'il a eu par le passé des retombées économiques rapides et importantes. Chose certaine, sans assistance gouvernementale, la construction de logements neufs ne serait allé nulle part en 1982.

En effet, après avoir connu un boom passager à la fin de 1980 et durant les premiers mois de 1981, l'industrie de l'habitation a poursuivi la chute qu'elle avait amorcée en 1976 (voir encadré). Les facteurs qui expliquent la récession qui a débuté au 3e trimestre de 1981 sont de deux ordres.

D'abord, une hausse forte et maintenue des taux d'intérêt dès la mi-81 a considérablement refroidi un marché qui se dirigeait vers une performance pour une fois supérieure à celle de l'année précédente. La politique monétaire canadienne aura donc eu raison d'un marché qui ne demandait qu'à reprendre sa vigueur. Par la suite, la détérioration de la situation économique, marquée par des taux de chômage et d'inflation élevés, est venue, pour sa part, contribuer à la poursuite de la même histoire en 1982.

Les gouvernements, après avoir compris cette réalité à la fin du printemps '82, se sont empressés de formuler des programmes de stimulation de la construction résidentielle. Les premières mesures furent annoncées dès la fin mai (budget provincial). De plus, pour une des rares fois, sinon la seule, l'ensemble des paliers de gouvernement et des principaux intervenants en habitation ont cumulé leurs énergies dans une même direction. Les effets, en autant qu'on peut les prévoir à l'heure actuelle, risquent d'être tangibles sur la performance annuelle des activités de construction résidentielle.

Les programmes gouvernementaux s'inscrivent toutefois dans une conjoncture économique très affaiblie où le Produit National Brut évolue à la baisse et le chômage à la hausse. Il faut aussi être conscient que lesdits programmes, en soi, ne font qu'élargir le bassin d'acheteurs potentiels, sans que l'on soit assuré qu'ils acquéreront en fait une nouvelle propriété. Tout est donc fonction du degré de confiance des acheteurs potentiels.

On ne pourra cependant pas blâmer, entre autres, les responsables de la mise sur pied de Corvée-Habitation de ne pas avoir tout mis en oeuvre pour relancer l'habitation. Les efforts n'ont pas été ménagés; la campagne d'information, tant du public que chez les constructeurs, a été réalisée très rapidement et avec qualité. Bon nombre de bâtisseurs ont emboîté le pas avec une politique agressive de marketing axée sur la construction d'unités d'habitation destinées à des premiers acheteurs, i.e. à des prix de vente souvent largement inférieurs au plafond de $60,000. L'attrait, pour l'achat d'une construction neuve, que constituent les assistances gouvernementales, est aussi sujet à la situaton qui prévaudra sur le marché existant et à l'évolution des taux d'intérêt hypothécaire. À ce titre, une forte disponibilité de maisons existantes en vente, des baisses souvent importantes de leurs prix et une chute constante du loyer de l'argent sont de nature à freiner, dans une certaine mesure, l'ampleur du retournement anticipé dans le neuf. Les conditions locales du marché (situation économique régionale, volume d'inscriptions, etc.), à ce titre, détermineront en fin de compte la performance relative de la nouvelle construction.

Quant au secteur locatif, même en l'absence de nouvelles constructions, le marché devrait s'améliorer quelque peu. Une pression démographique à la baisse (consolidation de certains ménages, mobilité moins forte...), l'achat par un certain nombre de familles locataires de maisons neuves et l'entrée sur le marché d'un nombre substantiel de condominiums appartements (en large partie à Montréal) sont des facteurs militants dans cette direction. La disponibilité des logements relativement mal desservis par les services publics, communautaires et commerciaux sera particulièrement forte.

La fin des années '70 en perspective

	(1) Mises en chantier totales	(2) Indice des taux hypothécaires	(3) Indice de prix entrées const. resi.	(4) Indice du revenu annuel familial moyen	(5) Indice du nombre de chômeurs au Québec	(6) Taux de chômage au Québec
1976	68,748	100.0	100.0	100.0	100.0	8.1
1977	57,580	86.8	108.9	102.6	119.6	9.6
1978	43,671	86.5	120.5	112.7	141.3	10.9
1979	41,730	93.5	132.5	123.1	119.1	9.1
1980	29,186	108.3	140.6	137.5	132.0	9.8
1981	29,645	155.5	154.9	152.5	134.6	9.8
1982	20,500*	160.1	159.8	155*	191.6	14.2

* Prévision du Service de Recherche économique de l'APCHQ

1. *SCHL Statistiques du logement, province de Québec.*
2. *Stat. Can. #62-007 Tableau 4, juin de chaque année, 1976=100, Canada*
3. *Stat. Can. #62-007, Tableau 5, juin de chaque année, 1976=100, province de Québec*
4. *Stat. Can. #13.206, annuel, 1976=100, province de Québec*
5. *Stat. Can. # 71-001, juin de chaque année, 1976 = 100, province de Québec*
6. *Stat. Can. # 71-001, juin de chaque année, 1976 = 100, province de Québec*

Avant le sommet atteint en 1976, la construction résidentielle s'est maintenue au-dessus de 50,000 unités par année au Québec. Dès 1978, une conjoncture difficile au niveau de l'activité économique générale et de l'emploi a fait diminuer la performance de façon sensible. Par la suite, le revenu familial moyen a cessé de précéder le niveau des prix et une politique monétaire d'abord hésitante puis résolument restrictive sont venus briser les moyens de plusieurs ménages québécois d'augmenter la qualité de leur logement.

Les politiques de lutte à l'inflation ne se sont pas arrêtées là, elles ont aussi rendu plusieurs ménages, déjà propriétaires, financièrement incapables de conserver leur actif. La crise de confiance qui en a résulté sera peut-être plus difficile à combattre même après une amélioration notable de la conjoncture générale. Le secteur locatif, partiellement en raison des contrôles qu'il subit, est aussi devenu difficile à rentabiliser et fait peser une lourde menace sur la provision suffisante d'unités de logement de bonne qualité pour tous les québécois.

Les hypothèses-clés

1. Le Produit National Brut (PNB) réel accusera en 1982, une baisse importante sur l'année précédente. L'année 1983 ne verra une reprise que vers le milieu de l'année et il faudra attendre 1984 pour enregistrer des changements positifs significatifs.

2. Conséquence directe de la faiblesse du PNB, le chômage battra des records d'après-guerre au cours de l'hiver 82-83. Une véritable amélioration de l'emploi ne sera sentie qu'en '84.

3. Les taux d'intérêt se maintiendront à ou au-dessus de 15% avec des poussées périodiques à la hausse en raison du financement des énormes déficits publics canadiens et américains. Toutefois, le financement hypothécaire avec échéance supérieure à un an deviendra de plus en plus facile à

À L'HORIZON

Quoique la fin de l'année '82 s'amorce, grâce aux assistances gouvernementales, dans le sens d'une relance des activités de construction, l'ampleur et la durée de cette dernière demeurent toutefois plus imprécises.

L'ampleur de la relance

En premier lieu, l'ampleur de la relance fait actuellement l'objet de toutes sortes de perspectives. Selon la vision avec laquelle on examine le futur, les chiffres avancés vont facilement du simple au double. Les enseignements de la dernière forte vague des activités à la fin de 1980 et, plus globalement ceux des 4-5 dernières années, permettent quand même de baliser l'importance prévisible du retournement.

Par exemple, en 1980, les mises en chantier de maisons unifamiliales au cours des quatre (4) derniers mois de l'année, totalisèrent 5,560 unités. Cela a représenté un ratio annuel de 40% alors que la moyenne habituelle se situait à un peu plus de 30%. Le climat économique général était cependant tout autre.

Les taux d'intérêt hypothécaire se situaient à des niveaux inférieurs (abstraction faite du programme Corvée-Habitation). Le chômage au Québec n'atteignait que 9.2% alors qu'il se situe à près de 14% actuellement. La hausse du Produit intérieur brut réel, quoique faible, demeurait positive et la confiance générale en l'économie n'était pas aussi faible. La publicité négative due aux problèmes de renouvellement hypothécaire rencontrés par certains propriétaires n'avait pas encore fait la manchette des journaux.

Dans un tel contexte, il apparaît raisonnable de croire que le volume de mises en chantier pour l'ensemble de 1982 dans les centres de 10,000 habitants et plus se situera aux environs de 18,000 unités. Ces perspectives sont basées, d'une part, sur un volume de 4,000 mises en chantier de maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée), ce qui constitue un doublement des activités de construction réalisées au cours des neuf (9) premiers mois de l'année. Pour le secteur appartements, 2,900 unités additionnelles devraient être produites d'ici la fin de 1982. Dans ce cas, une provision a été faite pour la construction de condominiums-appartements dans de petites structures de bois et briques, de 2, 3 ou 4 étages, ainsi que pour le programme fédéral d'encouragement au logement locatif.

Mises en chantier, centres de 10,000 habitants et plus
Province de Québec, 1982

	Unifamilial	Appartements	Total
Janvier-septembre	4972	6078	11050
Octobre-décembre	4050	2900	6950
Janvier-décembre	9022	8978	18000

Pour l'ensemble du Québec, i.e. y compris les centres de moins de 10,000 habitants, le volume de mises en chantier pour 1982 devrait être de l'ordre de 20,500 logements. Cela représenterait une baisse de plus du quart (29%) par rapport aux activités réalisées au cours de 1981 (de même que par rapport à 1980).

La date tardive de la mise en application de Corvée-Habitation (15 juillet) les délais inhérents à la mise en place et à la compréhension des divers programmes gouvernementaux (par exemple, Corvée-Habitation n'a véritablement débuté qu'en septembre), ainsi que la durée limitée des assistances des divers paliers publics expliquent, en large partie, le scénario d'évolution décrit précédemment. Le rythme actuel d'enregistrement des unités résidentielles au Programme de certification des maisons neuves de l'APCHQ et le volume de réception des demandes d'admissibilité à Corvée-Habitation tendent à confirmer nos projections.

L'impact global des assistances gouvernementales, selon un estimation fondée sur la trajectoire "vraisemblable" des mises en chantier sans la présence de ces dernières, pourrait ainsi atteindre quelque 4,000 mises en chantier non prévues. La réalisation de ces 4,000 unités demeure toutefois sujette à une forte performance de l'industrie de la construction résidentielle au cours des derniers mois de 1982. Pour notre part, nous sommes d'avis que bon nombre d'entreprises auraient effectué un certain volume de mises en chantier spéculatives pour profiter au maximum des assistances gouvernementales. L'annonce du prolongement du Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété retarde ces mises en chantier à avril soit à un moment beaucoup plus propice et pour une ampleur proportionnée à la reprise prévue pour '83.

La durée de la relance

La durée de la relance est une fonction directe de la reprise de l'économie en général. Toute prévision pour '83 est fonction de cette reprise générale attendue avec impatience. Cette reprise permettrait à un nombre plus grand de régions de participer au mouvement de relance et donc d'en élargir l'impact.

D'autre part, les phénomènes de demande latente ou de devancement de demande sont difficiles à évaluer en termes chiffrés et au niveau de leur comportement dans l'avenir. Il faut aussi se rappeler qu'après un certain âge, les ménages oublient l'accession à la propriété comme éventualité. De plus, les défaillances actuelles au niveau de la confiance générale en l'économie peuvent aussi agir très négativement sur des générations d'acheteurs potentiels dans la consommation de tout bien durable. Enfin, il ne faut pas oublier non plus que la population âgée de 20 ans est à son maximum cette année et qu'elle fournira par le fait même une clientèle assez abondante pour plusieurs années encore.

Dans cette optique, tant que des signes évidents et tangibles de reprise économique ne se manifesteront pas, il est illusoire de croire que la demande d'habitation nouvelle pourra faire fonctionner l'industrie de la construction résidentielle au même niveau que durant les années '70. Le problème croissant d'accessibilité (une évolution divergente des coûts et des revenus), la volatilité des taux d'intérêt et la reprise potentielle de leur ascension, l'insécurité d'emploi, etc. ne contribuent certes pas à favoriser une évolution moins écrêtée des activités de construction résidentielle pour 1983 et même les années ultérieures.

Volume de construction de maisons unifamiliales
Septembre - Décembre, 1977-82
Centres de 10,000 habitants et plus de la province

	Volume de construction 4 derniers mois	Total annuel	
	(1)	(2)	(1) – (2)
1977	7558	23654	32%
1978	7136	20761	34%
1979	6126	19479	31%
1980	5560	13752	40%
1981	3757	12340	30%
1982[a]	4650	9000	44%
1982[b]	2050	6390	32%

a) compte tenu des diverses assistances gouvernementales
b) trajectoire estimée des mises en chantier, sans la présence des programmes d'aide

Indices de la conjoncture économique
3e trimestre 1980 et 1982

	1980	1982
Taux de chômage (septembre)	9.2%	13.9%
Taux d'intérêt hypothécaire	14%	15.5-16%
Seuil d'accession à la propriété (revenu familial)	$24,000.	$29,500.

mesure que les anticipations inflationnistes diminueront et que les engagements à long terme deviendront plus attrayants pour les épargnants, ce qui est prévisible pour 1983.

4. Les déductions supplémentaires du revenu imposable prévues avec l'utilisation d'un Régime enregistré d'épargne-logement (REEL) se terminent le 31 décembre 1982. Le programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété (PCEAP) devait aussi initialement se terminer à cette date. On doit conséquemment s'attendre à certaines mises en chantier tardives mais les mises en chantier spéculatives seront retardées à la fin avril 83, nouvelle date d'échéance du PCEAP.

Ces éléments rendent toute prévision pour '82, ainsi que pour '83, très difficile.

5. Le sondage sur les taux d'inoccupation dans les immeubles à appartements de 6 unités et plus mené en octobre 1982 montrera une hausse du nombre de logements vacants. Le regroupement de ménages, la diminution de la consommation (en quantité ou en qualité) et les hausses de loyers obtenues en 1982 expliquent cette tendance.

On doit aussi compter que près de 1,600 unités de condominium toujours invendues et réparties dans la région métropolitaine de Montréal verseront du côté du marché locatif à plus ou moins brève échéance.

6. Le marché de la maison existante est appelé à se rétablir à la faveur des baisses récentes de taux d'intérêt. Il est toutefois difficile de concevoir une remontée spectaculaire des prix. Certains marchés très spécifiques peuvent toutefois montrer des hausses de prix importantes.

PERSPECTIVES RÉGIONALES

Est du Québec

Le prix des immeubles existants a diminué, au cours de '82 de 20% et plus dans cette région. La baisse récente des taux d'intérêt a donné à ce marché un souffle nouveau caractérisé par le doublement des transactions en comparant septembre aux mois d'été.

Mises en chantier	1979	1980	1981	I	II	1982 Total 8 prem/mois
Gaspé	163	84	29	5	7	13
Matane	122	45	14	–	3	4
Rimouski	408	394	182	10	34	62
Rivière-du-Loup	33	63	51	1	1	2
Total Est du Québec	726	576	276	16	45	81

La construction résidentielle va participer faiblement à ce regain et Corvée-Habitation n'y changera probablement pas grand'chose. En effet, une part importante de la construction y est faite par le propriétaire-occupant et la concurrence très forte avec le marché existant permet des ventes d'unités neuves de $35,000. à $45,000. ce qui représente un marché très limité en termes de produits et de clients potentiels.

Au cours des 8 premiers mois, les mises en chantier ne couvrent pas 30% du total de '81. À ce rythme, on ne peut prévoir qu'un total de 120 à 130 mises en chantier. On doit cependant ajouter 87 unités HLM à être mises en chantier avant '83 et une trentaine d'unités en vertu du RCCLL. Le total annuel de 1982 ne sera cependant pas supérieur à celui de 1980: **320 unités.** Rimouski et Gaspé sont les marchés à surveiller.

Région du Saguenay, Lac St-Jean et Côte-Nord

Malgré les loyaux efforts des trois paliers de gouvernement dans cette région, la conjoncture économique très faible écarte presque toute possibilité de revirement d'une situation déjà pas mal sombre. Hormis la municipalité de La Baie, tous les autres centres montrent des retards très forts sur leur déjà faible performance de 1981. Même la reprise remarquée depuis août n'aura pas suffisamment d'ampleur et de souffle pour durer au-delà de novembre.

Mises en chantier	1979	1980	1981	I	II	1982 Total 8 Prem/mois
Alma	326	225	83	1	12	15
Chibougamau	96	4	6	36	1	38
Chicoutimi	1464	680	582	110	103	246
Dolbeau	136	180	28	–	7	8
La Baie	150	89	77	6	49	59
Roberval	*	*	*	–	1	6
Baie Comeau	188	54	35	+	2	6
Sept-Iles	197	17	5	–	–	–
Total Saguenay, Lac St-Jean et Côte-Nord	2557	1249	816	153	175	378

* Non répertoriée comme un centre de plus de 10,000 habitants avant 1982

Notre prévision s'appuie sur 80 unités en logement social à être entreprises avant la fin de 1982 pour aider cette région à atteindre 650 mises en chantier d'ici la fin de 1982.

Région de Québec

Durant les huit premiers mois de 1982, cette région n'a accompli que 36% de sa performance de 1981. La concentration d'emplois du secteur public dans cette région et les possibilités de gel et même de baisse des rémunérations y font planer un doute important sur la possibilité d'une reprise vigoureuse pour les derniers mois de 1982. Les villes de St-Georges de Beauce et de Thetford Mines subissent de façon très aigue les effets de la récession et les programmes de relance n'y auront pas d'effet sensible.

Mises en chantier	1979	1980	1981	I	II	1982 Total 8 prem/mois
Montmagny	78	41	15	–	42	42
Québec	5186	3545	3746	351	552	1306
St-Georges	312	150	136	6	19	40
Thetford Mines	175	189	27	1	24	25
Total Québec	5751	3925	3924	358	637	1413

Par contre, Montmagny bénéficiera des effets de l'intense activité qui se déroule aux usines Bombardier de La Pocatière, ville voisine. À Québec et dans sa région immédiate, le marché du logement neuf est limité en terme de gamme de produits puisque les transactions récentes se sont faites à des prix inférieurs à $50,000. pour concurrencer le marché de la revente de maisons unifamiliales. Dans ce contexte, le condominium modeste ($40-$45,000.) sera probablement un des bons vendeurs dépendamment du site choisi et de la qualité de construction.

En résumé, en comptant une centaine de mises en chantier dans la région immédiate de Montmagny, encore 300 logements sociaux de la SHQ et de la SCHL on y obtient donc un total de 2,800 nouvelles unités en 1982.

Région de la Mauricie et des Bois-Francs

Cette région a vu ses municipalités prendre beaucoup de temps avant d'annoncer des programmes de subvention pour se joindre à Corvée-Habitation. Ce retard a maintenu les acheteurs dans l'attente et a partiellement incité les constructeurs à ne pas aborder la période automnale de façon agressive.

Toutefois, la récente baisse des taux d'intérêt a engendré une hausse importante des ventes de maisons existantes à Trois-Rivières. Cette nouvelle, couplée avec le fait que les prix sont demeurés assez stables, assurera possiblement de meilleures opportunités de marché aux constructeurs. Cependant, beaucoup de constructeurs déclarent des ventes pour livraison au printemps '83 et les mises en chantier de ces unités se feront tard en 1982.

Mises en chantier	1979	1980	1981	I	II	1982 Total 8 Prom/mois
Becancour	*3	*	*	—	5	7
Drummondville	468	193	69	2	12	45
La Tuque	184	24	8	1	2	3
Shawinigan	590	253	124	—	26	34
Trois-Rivières	1868	618	543	117	200	371
Victoriaville	264	176	86	2	13	21
Total Maurice-Bois-Francs	3374	1264	830	122	258	481

* Non repertoriée comme un centre de plus de 10 000 habitants avant 1982

Avec près de 100 unités en logement social encore à venir en 1982, cette région approchera ou dépassera sa performance de 1981. Notre prévision l'établit à 900 mises en chantier.

Région de l'Estrie

Région très touchée par les pertes d'emploi (une enquête rapide en compte plus de 7,000 en 1982), l'Estrie aura du mal à reprendre un rythme normal. La région de l'Amiante qui lui est contigue est presque une zone sinistrée: le prix des maisons existantes à Asbestos a chuté de 40% depuis l'an dernier.

Mises en chantier	1979	1980	1981	I	II	1982 Total 8 Prom/mois
Asbestos	144	76	36	—	1	1
Cowansville	73	116	131	—	6	10
Granby	490	482	289	80	33	121
Magog	83	98	6	16	12	29
Sherbrooke	1459	786	618	103	118	252
Total Estrie	2249	1558	1080	199	170	413

Même la région de Bromont-Granby qui bénéficie du rayonnement de la conurbation montréalaise n'a réalisé après 8 mois que 42% des mises en chantier de 1981. Dans toute cette région, les mois de juillet et d'août n'auront vu que 44 mises en chantier; le total de 413 mises en chantier après 8 mois représente 38% du total de 1981. En raison de cet important retard, de l'absence de construction de logement social et du faible enthousiasme auquel les constructeurs font face dans leurs efforts de vente, notre prévision s'arrête à 750 mises en chantier.

Montréal et sa région

Au cours des neuf (9) premiers mois de l'année, la grande région de Montréal n'aura pas mis en chantier la moitié des unités qu'elle avait mises en oeuvre en 1981. Le fait que les nouvelles unités soient surtout situées dans la couronne suburbaine rend le marché des logements existants plus attrayant puisque souvent plus central et dans des quartiers mieux desservis par les services publics et autres.

Mises en chantier	1979	1980	1981	I	II	1982 Total 8 Prom/mois
Joliette	213	229	210	3	87	100
Lachute	36	33	69	1	9	14
Mirabel	108	68	38	5	6	43
Montréal	16188	12433	14643	2374	2529	5819
St-Hyacinthe	408	308	154	86	92	198
St-Jean d'Iberville	491	350	260	95	53	267
St-Jérôme	297	85	124	11	40	84
Sorel	399	222	123	3	34	39
Valleyfield	153	145	26	46	1	47
Total Région Montréal	18293	13873	15647	2624	2851	6611

Il faudrait aussi se rendre compte que le marché du condominium luxueux est au point mort avec un inventaire de près de 1,700 unités en attente d'un acheteur. Du côté du secteur locatif, les larges écarts entre les taux de loyer des logements neufs et anciens découragent bien des investisseurs d'autant plus que des mises en chantier assez importantes en début d'année (grâce aux avantages fiscaux MURBs) ne permettent pas d'envisager une reprise de ce côté du marché. Seul le Régime Canadien de construction de logements locatifs (RCCLL) fera vraisemblablement faire des mises en chantier cet automne dans ce marché.

L'aspect géographique nous permet aussi de circonscrire des zones de développement (Laval et Rive-Sud, est de l'Île de Montréal, St-Jean d'Iberville, St-Jérôme) où les programmes gouvernementaux peuvent réussir à stimuler le marché. La limite de prix de $60,000, représente un défi pour les zones où les prix des terrains sont plus élevés (West Island, entre autres). Il faut aussi se rendre compte que les unités de logement à moins de $60,000. ne représentent que le bas de la vaste gamme des produits des constructuers d'habitations de la conurbation montréalaise.

Pour établir notre prévision, nous devons compter sur plus de 1,000 logements qui seront mis en chantier d'ici la fin de 1982 grâce au RCCLL et aux programmes de logement social. Il faut aussi considérer le fait que le condominium luxueux ne participera pas à cette reprise tant que le marché immobilier ne se sera pas rétabli. Cependant, le marché de l'unifamilial et du petit condominium semble être le cheval de bataille de cette relance et plusieurs constructeurs remplissent leur carnet de commande pour le printemps prochain. Il faut aussi prévoir dans cette région des mises en chantier spéculatives en raison de la dimension des entreprises et de leur volonté de capturer des avantages transferables à l'année 1983 si la mise en chantier est faite en 1982.

Notre prévision pour la région de Montréal s'établit donc à 14,000 unités soit une performance inférieure à l'année précédente mais aussi sujette à un effort pour le dernier semestre du genre de celui du deuxième semestre de 1981 où plus de 6,500 unités avaient été mises en chantier. Tout l'édifice de notre prévision provinciale tient sur la reprise dans cette région et sur le devancement des ventes pour livraison au printemps '83. Le fort retard déjà acquis plus que la faiblesse de la relance, explique la baisse sur '81.

Région de l'Outaouais et du Nord-Ouest

La région de l'Outaouais est probablement celle qui a réagi avec le plus de vigueur et de rapidité aux deux programmes de relance annoncés en mai et juin. Dès le mois d'août, plusieurs constructeurs avaient commencé à remplir un carnet de commandes vide depuis plusieurs mois.

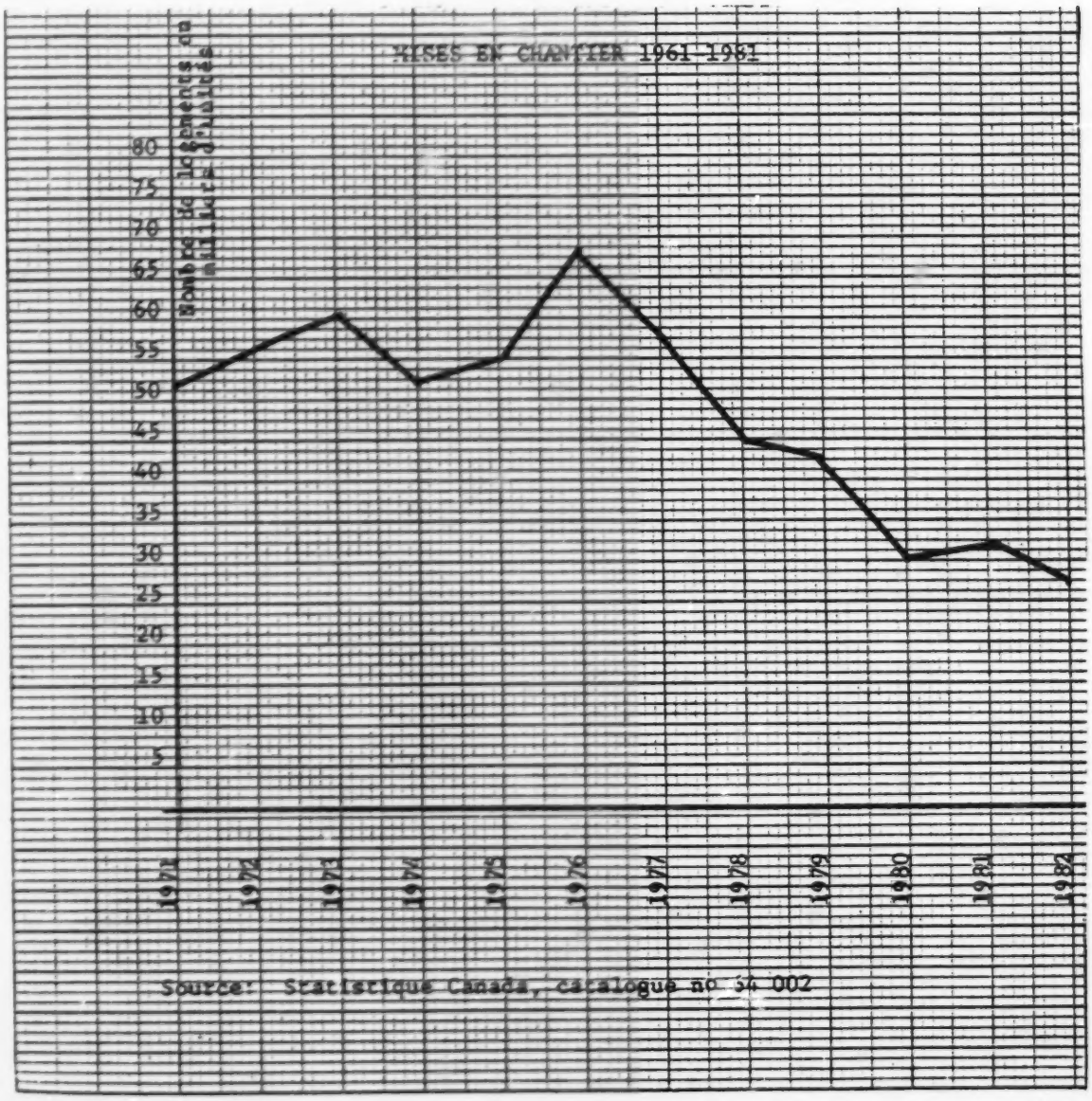
Mises en chantier	1979	1980	1981	I	II	1982 Total 8 prom/mois
Buckingham	92	52	39	*	*	*
Hull	435	372	324	52	79	235
Rouyn	237	81	43	—	19	31
Val d'Or	305	112	142	77	33	141
Total Région Outaouais et Nord-Ouest	1069	617	548	129	131	407

* Cette ville ne fait plus partie des centres de plus de 10,000 habitants

La rapidité et la fermeté de cette réaction tient probablement de deux facteurs: d'une part, la capitale nationale fournit un volume important d'emplois bien rémunérés et stables; d'autre part, les municipalités de cette région ont très vite fait part de leur intention de subventionner de façon très forte la construction neuve. Si on ajoute à celà une migration de ménages francophones résidant en Ontario qui reviennent au Québec pour bénéficier des généreux programmes québécois, on a tous les ingrédients d'une reprise presque spectaculaire. Le marché existant, aussi en reprise, bénéficie moins de celle-ci puisque les acheteurs qui proviennent de l'Ontario semblent privilégier le neuf. Comme ailleurs au Québec, les transactions les plus nombreuses se pratiquent à $50,000. et moins.

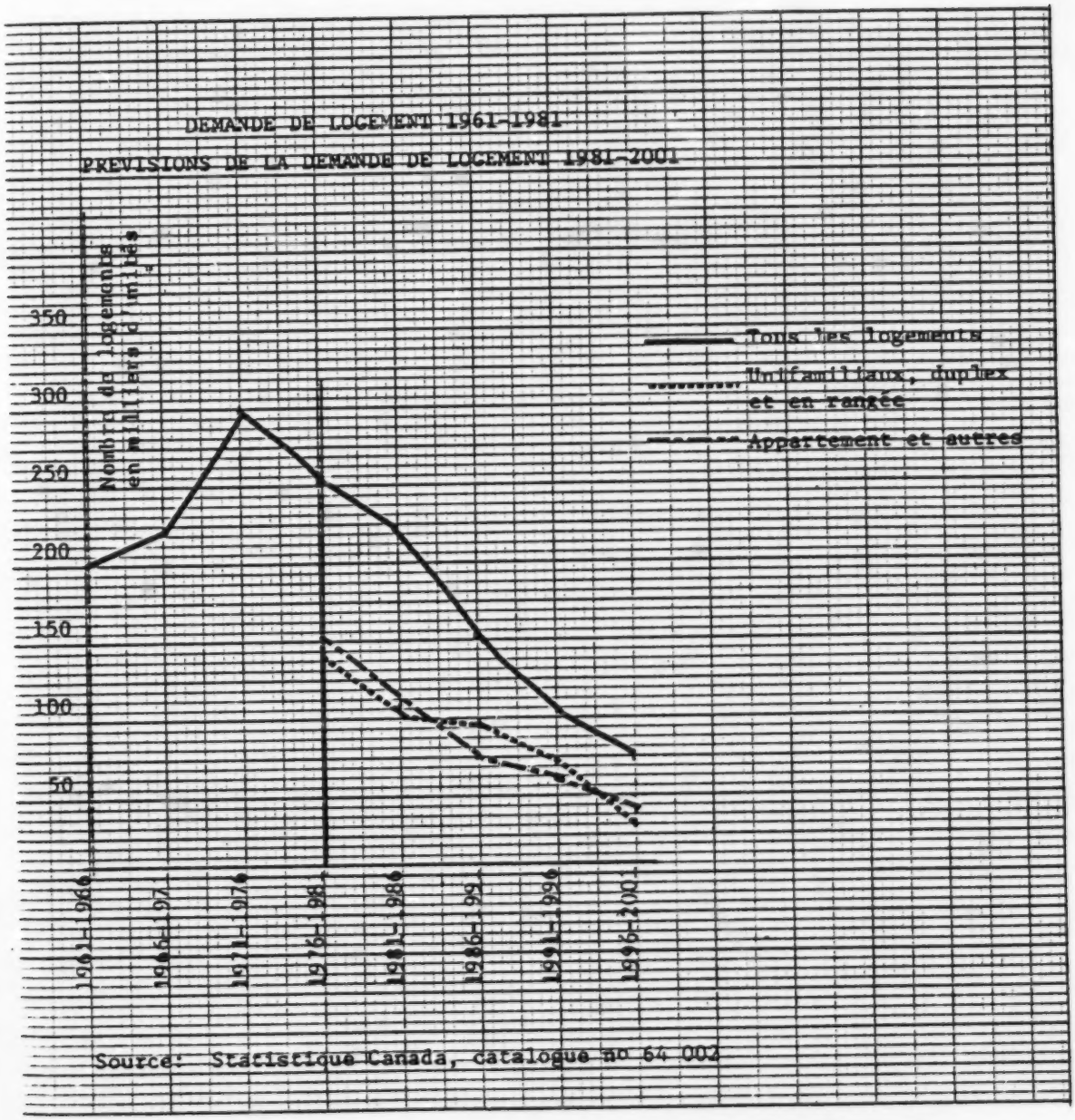
Du côté de l'Abitibi-Nord-Ouest, Corvé-Habitation a initié un faible mouvement comparable à celui des autres régions ex-centriques. Val d'Or constitue un marché plus actif toutefois et les prix y sont demeurés assez stables. L'année 1982 devrait se terminer avec un total de près de 900 unités nouvelles mises en chantier comprenant une centaine de logements sociaux à mettre encore en chantier et plus de la moitié du total régional dans les trois villes de Hull, Gatineau et Aylmer (C.R.O.) où d'ailleurs on s'attend à ce que le taux de vacance dans le logement locatif diminue.

ANNEXE 2



Source: Statistique Canada, catalogue nº 34 002

ANNEXE 2



Source: Statistique Canada, catalogue no 64 002